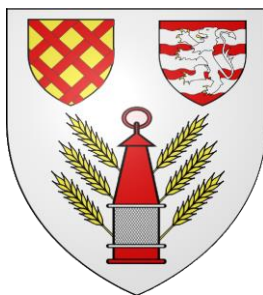


Département du Pas-de-Calais

Commune de Verquin



Orientations particulières d'aménagement

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du :

SoREPA

Rue Blériot
Eleu-dit-Leauwette CS 20061
62302 LENS Cedex

Tel: 03.21.78.55.22
Fax: 09.72.13.45.62

80, rue de Marcq - BP 49 - 59441 WASQUEHAL cedex



3

1. Zones 1AU

1.1. Contexte Juridique des Orientations d'Aménagement -Article R 123-1 du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Afin de garantir une cohérence d'ensemble dans les futurs aménagements des zones d'ouverture à l'urbanisation (zones AU), la commune de Verquin a établi des orientations d'aménagement sur les zones à urbaniser. Ces orientations d'aménagements sont les déclinaisons opposables des principes d'aménagements exposés sous formes de croquis dans le rapport de présentation.

1.2. Objectifs recherchés des orientations d'aménagement

Les principes fixés dans les orientations d'aménagement répondent aux objectifs suivants:

- ✓ Promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes, en préservant et en intégrant les entités naturelles interstitielles ;
- ✓ Assurer l'intégration du nouvel espace urbanisé en garantissant des transitions qualitatives avec les espaces naturels ou bâtis situés à ses abords ;
- ✓ Assurer la cohérence des initiatives privées en matière de développement urbain avec les objectifs publics affichés au PADD.

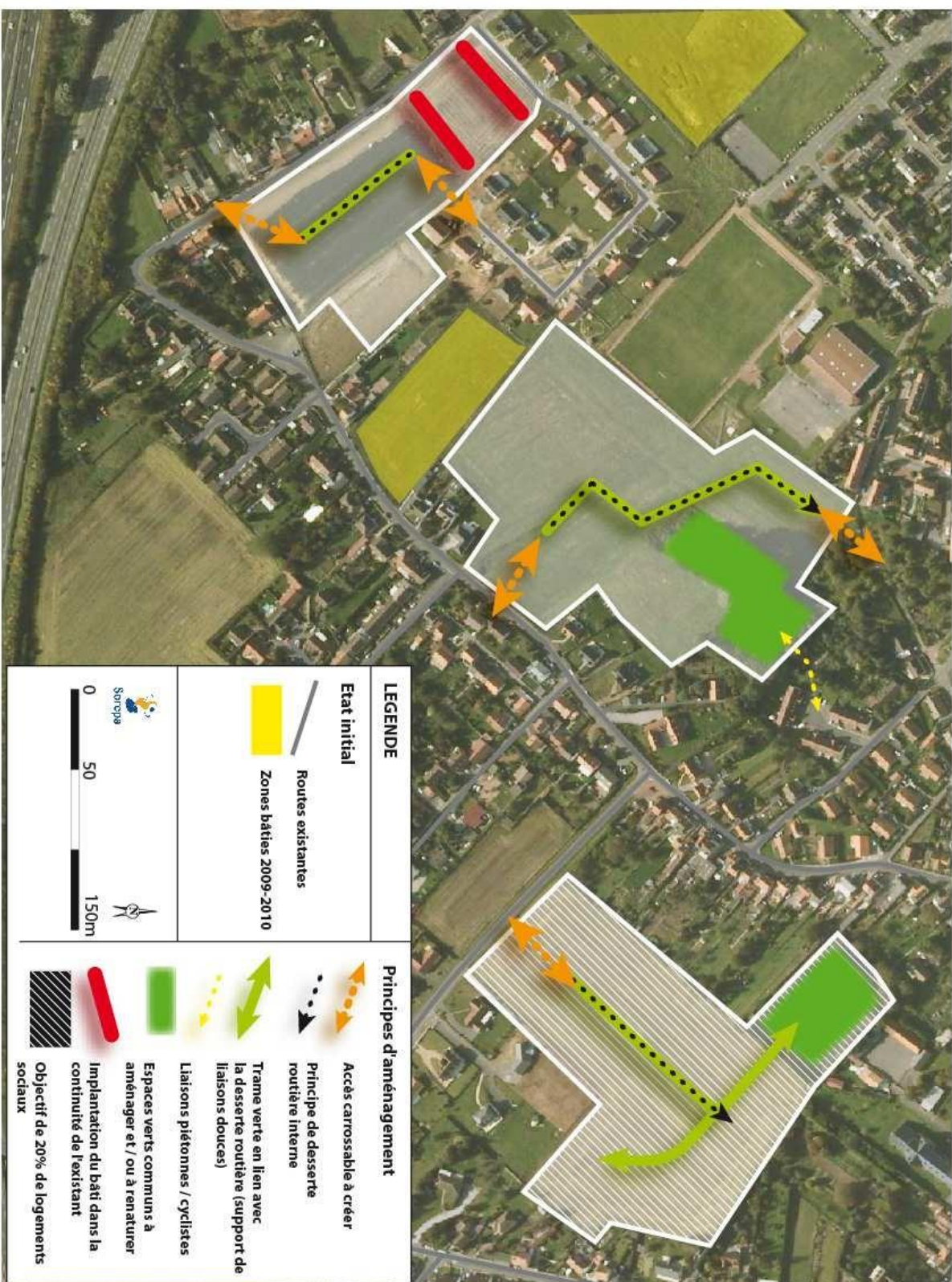
Les orientations d'aménagement visent principalement à :

- ✓ Compléter le maillage de voies carrossables et celui des modes de déplacement piétons, deux roues, afin d'éviter le fonctionnement en impasse (accessibilité des équipements, fonctionnement des services publics, mise en relation des rues) ;
- ✓ Traiter les zones de contact avec les tissus existants ;
- ✓ Diversifier l'offre de logements en recherchant l'aménagement de 20 % de logements sociaux sur la zone 1AU « du 8 mai 1945 » ;
- ✓ Maîtriser l'urbanisation en instaurant un phasage de l'urbanisation. Ainsi, la zone centre « du Paradis » sera aménagée en priorité, puis la zone dite « de la Bombarde » (à l'ouest), et enfin la zone dite « du 8 mai 1945 » (à l'est).
 - ✓ Densifier le tissu bâti existant. L'aménagement des zones 1AU devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare.

Trois secteurs de la commune sont concernés par des **orientations d'aménagement (OA)**. Il s'agit des zones 1AU retenues au PLU, et qui sont issues des anciennes zones 30NA inscrites à l'ancien POS, ainsi que du secteur UE1.

Les orientations d'aménagement prévoient : les conditions d'accès minimum à assurer depuis la rue du 8 Mai 1945, le Chemin de Paradis, la rue du Bois Calodeur et la rue Mercier.

- ✓ Des principes de desserte routière interne, fixés pour l'ensemble des zones. Ceux-ci ne seront pas en impasse, et seront systématiquement doublés de liaisons douces faisant office de trame verte.
- ✓ Des liaisons exclusivement piétonnes et cyclistes, depuis la rue Mercier.
- ✓ La continuité du front bâti autour de la rue du Bois Calodeur.
- ✓ L'aménagement d'au moins 20 % de logements sociaux sur la zone du 8 mai 1945.
- ✓ Enfin, des espaces verts communs seront aménagés à l'extrême nord des zones
 - « du Paradis » et « du 8 mai 1945 » en réutilisant et renaturant les plantations existantes.



2. Zone 1AUE : ZAC du Beau Pré – étude paysagère au titre de la Loi Barnier.

Du fait de la localisation du site de la ZAC du Beau Pré le long de l'autoroute A26 et de la RD937, une étude paysagère au titre de la Loi Barnier a été menée sur le site afin entre autres de réduire le retrait obligatoire des constructions par rapport à l'axe des voies à grande circulation. Cette étude « Loi Barnier » figure en pièce 7.3 du PLU.

Les principes d'aménagement qui ont été retenus sont les suivants :

- ✓ une cohérence d'aménagement avec l'existant,
- ✓ une accessibilité assurée pour tous les usagers par tous les modes de déplacement,
- ✓ un traitement paysager qualitatif des différentes façades du site mais aussi à l'intérieur afin de réaliser une zone d'activités de haute qualité paysagère et architecturale,
- ✓ une homogénéité dans la qualité architecturale des constructions,
- ✓ une gestion des eaux pluviales prise en compte.



Schéma d'aménagement

- Périmètre de la ZAC Beau Pré
- Zone d'accueil d'activités
- Implantation des constructions au droit des voies de circulation
- Trame viaire :**
 - Voie principale existante et à créer
 - Accès au site (carrefour en "T")
 - Voie secondaire avec mail central paysager
 - Voie de desserte de stockage et de services
 - Accès principal aux activités
 - Accès de services aux activités
 - Aires de stationnement suffisantes à prévoir

Modes doux :

- Liaisons modes doux existantes (PDIPR, etc...)
- Pistes cyclables existantes
- Liaisons piétonnes à créer et à sécuriser
- Liaisons cyclistes à créer en continuité de l'existant

Gestion des eaux :

- Zones à maintenir perméables pour le tamponnement progressif
- Noüe paysagère à prévoir
- Cours d'eau existant
- Bassin de rétention existant

Trame paysagère :

- Hale vive épaisse doublée d'une bande boisée (plus épaisse en bordure de l'A26) pour limiter l'impact des bruits et traiter la vitrine paysagère
- Espaces verts et marges de recul paysagées
- Accompagnement paysager des noues
- Accompagnement des modes doux et des aires de stationnement
- Masques paysagers des arrières de parcelles
- Filtre paysager pour traiter les transitions
- Espace tampon paysager le long du terri

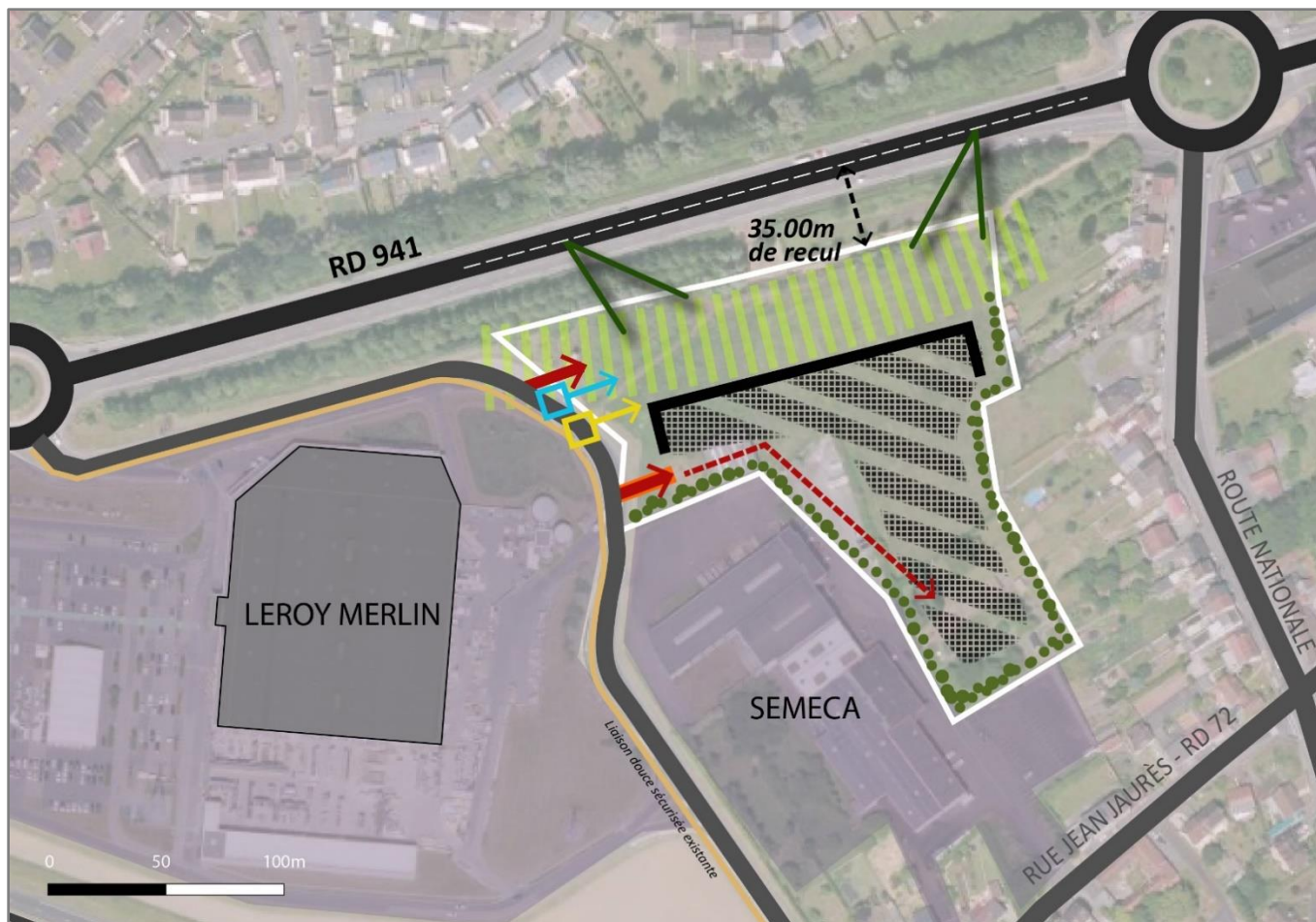
3. Zone 1AUE et secteur UE1 : Vitrine économique sur la RD 941

L'aménagement de ce secteur doit permettre de développer une zone économique de qualité valorisant la « vitrine économique » le long de la RD 941, axe structurant du territoire. Un projet urbain a été défini dans le cadre d'une étude « Loi Barnier – Amendement Dupont ». Annexée au PLU, elle permet de réduire le retrait obligatoire des installations et constructions par rapport à l'axe de la RD 941.

Le secteur a pour vocation d'accueillir des activités commerciales, hôtelières, de services, de bureaux ou d'équipement.

Leur implantation devra se faire en respectant les principes suivants :

- ✓ Cohérence d'ensemble de l'aménagement du secteur,
- ✓ Homogénéité et qualité du traitement architectural,
- ✓ Traitement paysager qualitatif, notamment sur la marge de recul entre les abords de la RD941 et les constructions,
- ✓ Sécurité de la desserte,
- ✓ Prise en compte des risques et des nuisances.



LEGENDE



- 
 Recul des installations et constructions de 35.00m à l'axe de la RD 941
- 
 Principe de qualité des vues depuis la RD 941 à assurer par la cohérence d'ensemble de l'aménagement
- 
 Qualité paysagère de l'espace compris entre la RD 941 et les bâtiments - Plantation d'arbres de haute-tige
- 
 Recul des constructions, qualité et homogénéité de la composition architecturale de la façade bâtie, alignement des constructions
- 
 Principe de zone d'implantation du bâti
- 
 Création d'espaces paysagers en interface avec les parcelles privées - plantation de la limite (haie)
- 
 Principe d'accès VL au site de projet
- 
 Principe d'accès VL/PL/Livraisons au site de projet
- 
 Potentiel d'accès à préserver pour desservir la partie sud du site
- 
 Principe d'accès vélos au site de projet - accès sécurisé
- 
 Principe d'accès piétons au site de projet - accès sécurisé